

## Hochwertig renovierte möblierte 2-ZKB mit EBK, Terrasse + Garage, sofort verfügbar

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	149.000 €
Stellplatzkaufpreis Garage	20.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

In exponierter Lage des Saarbrücker Winterbergs wartet diese umfassend renovierte Eigentumswohnung mit 2 Zimmern, Bad, Küche und Terrasse auf Ihre neuen Eigentümer.

Sie erreichen diese Wohnung im Erdgeschoss über das innenliegende Treppenhaus nach nur wenigen Stufen.

Generell vermittelt die erhöhte Lage über der Winterbergstraße ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl, verbunden mit einem schönen Ausblick.

Die Wohnung befindet sich nach der Renovierung in einem neuwertigen Zustand, ist leerstehend und damit sofort für eine Eigennutzung oder Neuvermietung verfügbar. Insbesondere in Kombination mit der im Kaufpreis bereits inkludierten modernen Einrichtung inkl. Einbauküche bieten sich dem zukünftigen Eigentümer flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Optional ist auch eine abgeschlossene Einzelgarage (eigenes Grundbuchblatt) mit davor liegendem Stellplatz für 20.000 € verfügbar.

Ein eigener, rund 4m<sup>2</sup> großer Kellerraum gehört ebenfalls zu dieser Immobilie.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	Sofort



Gerne stellen wir Ihnen die damit verbundenen Informationen zu Hausgeld, Rücklagen und Protokolle der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung.

Hinweis: Entsprechend unserer Vorgaben und zur Transparenz gegenüber unserem Auftraggeber können wir Besichtigungstermine nur nach Vorlage Ihrer vollständigen Kontaktangaben inkl. Anschrift und Telefonnummer vergeben. Unvollständige Anfragen können leider nicht bearbeitet oder beantwortet werden, wir bitten um Verständnis.

Ohne das Zustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages werden Ihre Daten weder dauerhaft gespeichert noch an Dritte weitergegeben.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuernung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in St. Annual, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Wohnumfeld.

Dieser Bereich des Winterbergs gehört konstant zu den bevorzugten und am stärksten nachgefragten Wohnlagen Saarbrückens.

St. Annual selbst gehört ebenfalls konstant zu den bevorzugten Wohnlagen der saarländischen Landeshauptstadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ortskern von St. Annual mit dem historischen Marktplatz und der nahe gelegene Tabaksweiher, verbunden mit dem Naherholungsgebiet "Im Almet" garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Infrastruktur des Stadtteiles beinhaltet alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen und sozialen Lebens. Dazu gehören Ärzte, Schule, Kindergarten, Nahversorger, Fitnessstudio, Spielplatz, Sporthalle und vieles mehr..



## Ausstattung

Renovierte Eigentumswohnung in toller Lage  
Leerstehend, ideal zur Neuvermietung oder Eigennutzung  
Möblierung im Preis enthalten  
Erdgeschoss  
Schöner Ausblick  
Neue Elektrik  
Neue Türen und Zargen  
Designschalterprogramm  
Neues Duschbad  
Hochwertige Einbauküche  
Pflegeleichter Vinylboden  
Neue elektrische Rollläden  
Eigener Kellerraum  
Garage mit davor liegendem Stellplatz (opional) verfügbar, Kaufpreis 20.000 €.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

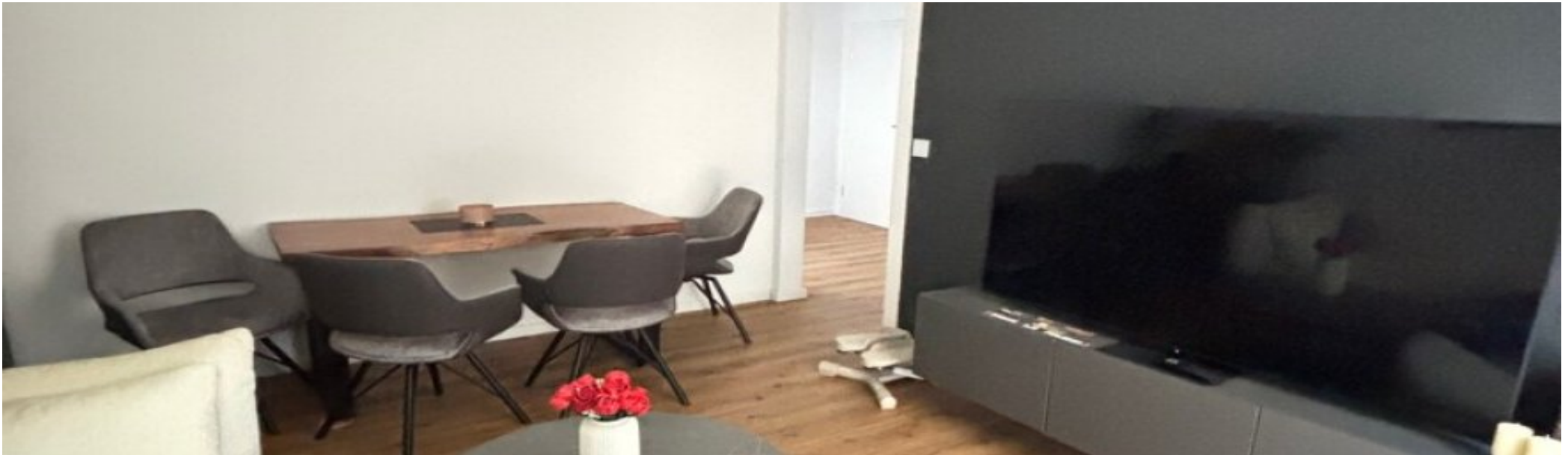
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Schlafzimmer



Ansicht Schlafzimmer



Duschbad mit Fenster



Front



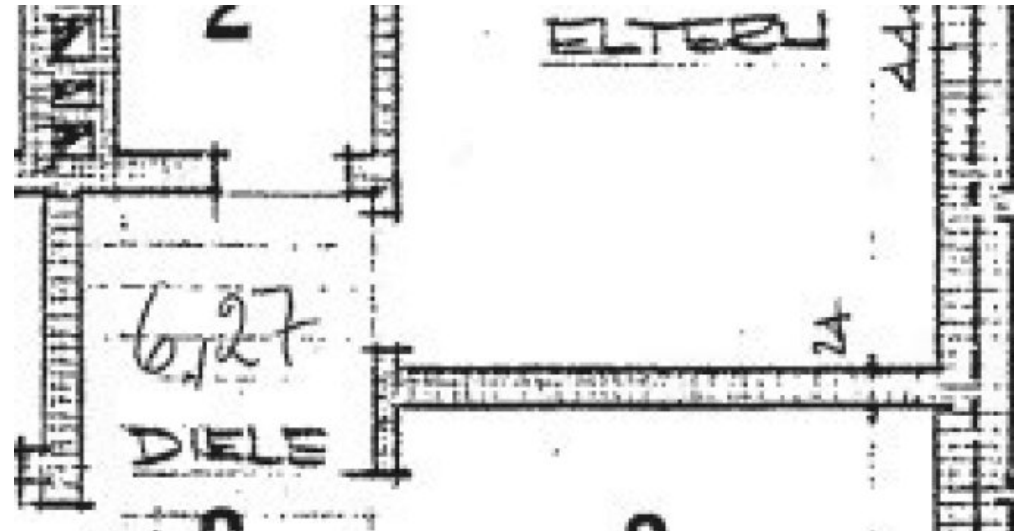
Gebäude



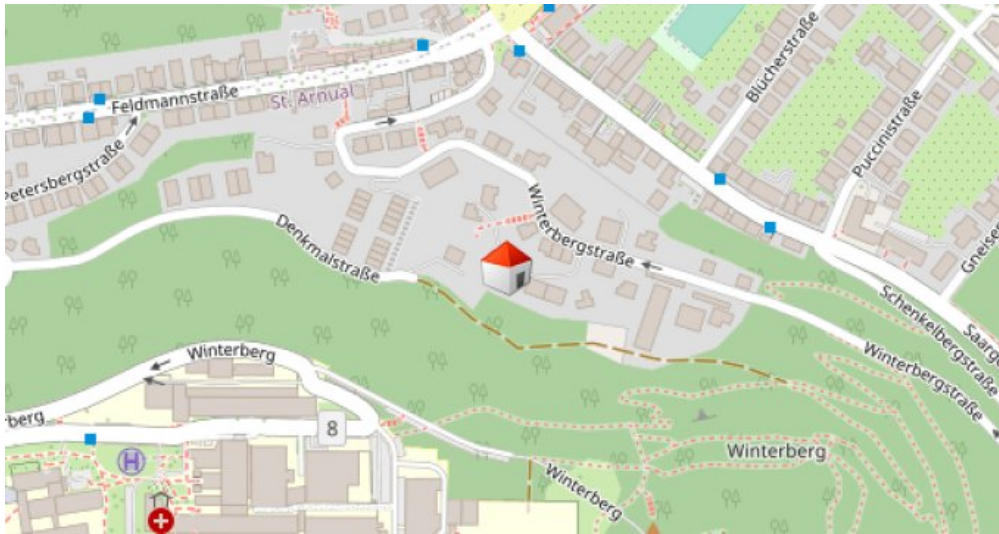
Garage mit Stellplatz davor



Garage Innen



Grundriss EG rechts



ETW Winterberg

## Adresse

Winterbergstraße 20a  
66119 Saarbrücken / Sankt Annual

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

<https://www.eichenlaub-dumont.de>